



**ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA FORMACION DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACION, LA ADMINISTRACION Y LA RECAUDACION DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026 -2027 DEL CANTÓN CHILLANES.**

**EXPOCISIÓN DE MOTIVOS:**

Dentro del marco de Actualización de la valoración catastral de los predios que se encuentran dentro del Cantón Chillanes, conforme la facultad que la norma jurídica le otorga a los gobiernos municipales del Ecuador. La administración municipal del cantón Chillanes dentro del marco de la legalidad y de los aspectos técnicos que conlleva el proceso de actualización y valoración de los predios urbanos y rurales conforme lo establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; así como de lo determinado en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, así como también de la Normativa Técnica de Catastros, emitida por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda -MIDUVI.

En este contexto técnico - normativo, el avalúo inmobiliario es considerado una cadena de valor interdisciplinaria en la medida que se requiere de mucha información sobre los precios del mercado, de técnicas y de métodos de evaluación para poder llegar a determinar el valor de un inmueble. Los componentes del avalúo de un bien inmueble constituyen el terreno y la construcción, para cuya valuación es necesario realizar un análisis de los diferentes factores que determinan su valor. Para el caso de la valoración del suelo y de acuerdo a las disposiciones legales, se ha utilizado el método del mercado, permitiendo que mediante un proceso de comparación con precios de venta de inmuebles de características similares u homogéneas del mismo sector, se pueda establecer el valor unitario por metro cuadrado (m<sup>2</sup>) de terreno a aplicarse a un predio; y, para el caso del avalúo de las construcciones, el empleo del método de reposición, que no es más que la suposición de la construcción que va a ser avaluada a costo actualizado y depreciado por el tiempo y estado del mantenimiento.

Conforme aquello la administración municipal en virtud de la normativa jurídica y del orden que exige la realidad cantonal tiene la responsabilidad de mantener actualizados de forma permanente los catastros de los predios urbanos y rurales.

En este ámbito técnico, legal y constitucional que responsabiliza al gobierno municipal del cantón Chillanes en expedir la presente Ordenanza que regula los avalúos prediales urbanos y rurales para el bienio 2026-2027, considerándose la realidad predial Urban y Rural del Cantón Chillanes.



## CONSIDERANDOS

**Que**, el primer inciso del Artículo.1 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que el “Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico y se gobierna de manera descentralizada (...);

**Que**, en el numeral 1 y 15 de Artículo. 83 de la Constitución de la República del Ecuador “Acatar y cumplir la Constitución, la ley y las decisiones legítimas de autoridad competente (...);  
Cooperar con el Estado y la comunidad en la seguridad social, y pagar los tributos establecidos por la ley”

**Que**, el Artículo. 238 de la Constitución de la República, en concordancia con los Arts. 1,5 y 53 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales gozaran de autonomía política, administrativa y financiera.

**Que**, el Artículo. 264 numeral 9 de la Constitución de la República, confiere competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales para la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

**Que**, el Artículo. 270 de la Constitución de la República determina que los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad.

**Que**, el Artículo. 300 de la Constitución de la República en concordancia con el Artículo. 172, inciso cuarto y Artículo.5 del Código Orgánico Tributario, establece que el régimen tributario se regirá por los principios generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria.

**Que**, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: I) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales

**Que**, el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización dispone que al Concejo Municipal le corresponde:

- a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de Competencia del Gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;



- b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor.

**Que**, el literal e) del Artículo. 60 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización establece que “Le corresponde al alcalde o alcaldesa presentar con facultad privativa, proyectos de ordenanzas tributarias que creen, modifiquen, exoneren o supriman tributos, en el ámbito de las competencias correspondientes a su nivel de gobierno;”

**Que**, el artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización determina que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural.

**Que**, los gobiernos municipalidades según lo dispuesto en los artículos 494, 495 y 496 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, disponen la actualización permanente de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, y que el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y de haberlas el de las construcciones, en formas obligatoria se actualizará el catastro los mismo cada dos años.

**Que**, en el Artículo. 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), en lo siguiente; que, “si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad.”

**Que**, en aplicación al Artículo. 497 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, establece sobre la actualización una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará el concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional.

**Que**, en el Artículo. 526.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece lo siguiente “Obligación de actualización. Sin perjuicio de las demás obligaciones de actualización, los



gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos tienen la obligación de actualizar los avalúos de los predios a su cargo, a un valor comprendido entre el setenta por ciento (70%) y el cien por ciento (100%) del valor del avalúo comercial solicitado por la institución financiera para el otorgamiento del crédito o al precio real de venta que consta en la escritura cuando se hubiere producido una hipoteca o venta de un bien inmueble, según el caso, siempre y cuando dicho valor sea mayor al avalúo registrado en su catastro.

El precio que se convenga no podrá exceder del diez por ciento (10%) sobre el valor del avalúo registrado en el catastro municipal y sobre el cual se pagó el impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto en el caso de construcción de obras, o de la declaratoria de utilidad pública y de interés social para otras adquisiciones, del cual se deducirá la plusvalía proveniente de obras públicas y de otras ajenas a la acción del propietario.

**Que,** el Artículo 561 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía Y Descentralización; señala que “Las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector público que generen plusvalía, deberán ser consideradas en la revalorización bianual del valor catastral de los inmuebles. Al tratarse de la plusvalía por obras de infraestructura, el impuesto será satisfecho por los dueños de los predios beneficiados, o en su defecto por los usufructuarios, fideicomisarios o sucesores en el derecho, al tratarse de herencias, legados o donaciones conforme a las ordenanzas respectivas.

**Que,** el Artículo 9 del Código Tributario establece que “La gestión tributaria corresponde al organismo que la ley establezca y comprende las funciones de determinación y recaudación de los tributos, así como la resolución de las reclamaciones y absolución de las consultas tributarias.”

**Que,** el artículo 68 del Código Tributario le faculta a la Municipalidad a ejercer la determinación de la obligación tributaria

**Que,** en el artículo 19 numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo señala que el suelo rural de expansión urbana. Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria.

**Que,** en el artículo 100 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; indica que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las



instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinanciado y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial.

**Que,** el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. Sus atribuciones serán definidas en el Reglamento de esta Ley.

**Que,** en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; manifiesta que; en el plazo de treinta días contados a partir de la publicación de esta Ley en el Registro Oficial, el ente rector de hábitat y vivienda expedirá las regulaciones correspondientes para la conformación y funciones del Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado; y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento y actualización de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles.

**Que,** en la Disposición Transitoria Novena de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; manifiesta que: para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y los metropolitanos, realizarán un primer levantamiento de información catastral, para lo cual contarán con un plazo de hasta dos años, contados a partir de la expedición de normativa del ente rector de hábitat y vivienda, señalada en la Disposición Transitoria Tercera de la presente Ley. Vencido dicho plazo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos que no hubieren cumplido con lo señalado anteriormente, serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 107 de esta Ley.

**Que,** el artículo 49 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece que: Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos deberán levantar y estructurar la información de los catastros urbanos y rurales correspondientes a su respectiva jurisdicción contemplando lo definido en la Norma Técnica y demás instrumentos que el Consejo Técnico establecerá para el efecto, estos datos son de responsabilidad exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos;





**Que,** el Acuerdo Ministerial No. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A, emitido por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, en su calidad de órgano rector del Sistema Nacional del Catastro Integral Georreferenciado de Hábitat y Vivienda, publicado en el Registro Oficial Suplemento No. 20 de 14 de marzo de 2022, formuló la Norma Técnica Nacional de Catastros, la cual debe ser implementada por todos los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos para la conformación, actualización, mantenimiento del catastro y la valoración de los bienes inmuebles de acuerdo a su jurisdicción;

**Que,** el Informe de valoración de los predios urbanos y rurales que determina el valor del metro cuadrado del suelo y de la construcción de edificaciones; y de la misma manera del área financiera.,

En ejercicio de las atribuciones contenidas en el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador; artículo 7 y literal a) del artículo 77 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Concejo Municipal del Cantón Chillanes, expide la siguiente.

## **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026-2027 DEL CANTÓN CHILLANES.**

### **CAPITULO I DEFINICIONES**

**Artículo 1.- AMBITO.** - EL presente proyecto Ordenanza regirá para todo el territorio del cantón Chillanes.

**Artículo 2.- FORMACION DEL CATASTRO.** - El objeto del presente proyecto de Ordenanza es regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del Catastro inmobiliario urbano y rural en el Territorio del Cantón Chillanes.

El Sistema Catastro Predial Urbano y Rural en los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipal, comprende; el inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la estructura de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

**Artículo 3.- DE LOS BIENES NACIONALES.** - Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a toda la Nación. Su uso pertenece a todos los habitantes de



la Nación, como son las calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas, se llaman bienes nacionales de uso o bienes públicos. Asimismo, los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar.

**Artículo 4.- CLASES DE BIENES.** - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados, aquellos: sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

**Artículo 5.- DEFINICIÓN DEL CATASTRO.** - Catastro es “el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica”.

**Artículo 6.- DOMINIO DE LA PROPIEDAD.** - Es el derecho real en una cosa corporal, para usar y disponer de ella.

La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

Posee aquél que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular.

La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales.

**Artículo 7.- JURISDICCION TERRITORIAL.** - Comprende dos procesos de intervención:

**a). - LA CODIFICACIÓN CATASTRAL:**

La localización del predio en el territorio está relacionada con el código de división política administrativa de la República del Ecuador INEC, compuesto por seis dígitos numéricos, de los cuales:

- Dos son para la identificación PROVINCIAL (02);
- Dos para la identificación CANTONAL (02); y
- Dos para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL,

Las parroquias urbanas que configuran por si la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación de las parroquias va desde 01 a 49 y la codificación de las parroquias rurales va desde 51 a 99.

En el caso de que un territorio que corresponde a la cabecera cantonal o urbanas, se compone de una o varias parroquia (s) urbana (s), en el caso de la primera, en esta se ha definido el límite urbano con el área menor al total de la superficie de la



parroquia urbana o cabecera cantonal, significa que esa parroquia o cabecera cantonal tiene tanto área urbana como área rural, por lo que la codificación para el catastro urbano en lo correspondiente a ZONA, será a partir de 01, y del territorio restante que no es urbano, tendrá el código de rural a partir de 51.

Si la cabecera cantonal está conformada por varias parroquias urbanas, y el área urbana se encuentra constituida en parte o en el todo de cada parroquia urbana, en las parroquias urbanas en las que el área urbana cubre todo el territorio de la parroquia, todo el territorio de la parroquia será urbano, su código de zona será a partir de 01, si en el territorio de cada parroquia existe definida área urbana y área rural, la codificación para el inventario catastral en lo urbano, el código de zona será a partir del 01. En el territorio rural de la parroquia urbana, el código de ZONA para el inventario catastral será a partir del 51.

El código territorial local está compuesto por TRECE dígitos numéricos de los cuales:

- Dos son para identificación de ZONA,
- Dos para identificación de SECTOR,
- Tres para identificación de MANZANA (en lo urbano) y POLÍGONO (en lo rural)
- Tres para identificación del PREDIO
- Tres para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL, en lo urbano y de DIVISIÓN en lo rural.

#### **b). - EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:**

Se realiza con el formulario de declaración mixta (Ficha catastral) que prepara la administración municipal para los contribuyentes o responsables de entregar la información para el catastro urbano y rural, para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración para la declaración de la información y la determinación del hecho generador.

Estas variables nos permiten conocer las características de los predios que se van a investigar, con los siguientes referentes:

- 01.- Identificación del predio:
- 02.- Tenencia del predio:
- 03.- Descripción física del terreno:
- 04.- Infraestructura y servicios:
- 05.- Uso de suelo del predio:
- 06.- Descripción de las edificaciones.

Estas variables expresan la realidad física, legal y económica de la propiedad a través de una selección de indicadores que permiten establecer objetivamente el hecho generador, mediante la recolección de los datos del predio, que serán levantados en la ficha catastral o formulario de declaración.





**Artículo 8.- CATASTROS Y OTRAS ENTIDADES QUE POSEEN INFORMACION DE LA PROPIEDAD.** - Los notarios, registradores de la propiedad, las entidades del sistema financiero y cualquier otra entidad pública o privada que posea información pública sobre inmuebles enviarán directamente a la Jefatura de Catastros de esta municipalidad, dentro de los diez primeros días de cada mes, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado, distinguiendo en todo caso el valor del terreno y de la edificación.

Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos, sin dotar que se lo haga físicamente.

Es obligación de los notarios exigir la presentación de los títulos de crédito cancelados del impuesto predial correspondiente al año anterior en que se celebra la escritura, así como en los actos que se requieran las correspondientes autorizaciones del GADM, como requisito previo para autorizar una escritura de venta, partición, permuta u otra forma de transferencia de dominio de inmuebles. A falta de los títulos de crédito cancelados, se exigirá la presentación del certificado de no adeudar al Municipio emitido por el tesorero municipal en el que conste, no estar en mora del impuesto correspondiente; ni otras obligaciones para con la Municipalidad.

## CAPÍTULO II DEL VALOR DE LA PROPIEDAD, PROCEDIMIENTO, SUJETOS DEL TRIBUTO Y RECLAMOS

**Artículo 9.- VALOR DE LA PROPIEDAD.** - Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a) El valor del suelo que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar.
- b) El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,
- c) El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

**Artículo 10.- NOTIFICACIÓN.** - Para este efecto, la Dirección Financiera notificará a los propietarios de conformidad a los artículos 85, 108 y los DEMÁS ARTÍCULOS correspondientes al Capítulo V del Código Tributario con los siguientes motivos



- a) Para dar a conocer la realización del inicio del proceso de avalúo.
- b) Una vez concluido el proceso de avalúo, para dar a conocer al propietario el valor del actualizado del predio.

**Artículo 11.- SUJETO ACTIVO.** - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el GAD Municipal del Cantón Chillanes.

**Artículo 12.- SUJETOS PASIVOS.** - Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Artículo.: 23, 24, 25, 26, 27, 28 y 29 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

**Artículo 13.- RECLAMOS Y RECURSOS.** - Los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el artículo 500 del COOTAD e interponer recursos administrativos previstos en el Capítulo III, Sección Primera de la misma ley."

### CAPÍTULO III OTROS PROCESOS DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD

**Artículo 14.- VALOR DE LA TRANSACCIÓN.** - Cuando se realice una compraventa con Financiamiento de entidad del sistema financiero nacional; el GADM, podrá certificar (actualizar) el valor de la propiedad en relación con el avalúo comercial en el rango del 70% al 100% sobre el presupuesto presentado por la entidad financiera, siempre que este valor sea superior al valor del catastro, valor que servirá para el cumplimiento del trámite de registro correspondiente.

Cuando se realice una compraventa o hipoteca directa se registrarán en el catastro los valores establecidos en los títulos de propiedad, esta información servirá de base con el valor de la propiedad que conste en la respectiva escritura pública de traspaso de dominio o constitución de hipoteca, para la determinación del tributo correspondiente y entrará en vigencia con la actualización de la información del catastro hasta el mes de diciembre del año fiscal en curso y la correspondiente liquidación del impuesto del siguiente año.

**Artículo 15.- DE LA INFORMACIÓN REMITIDA POR LAS INSTITUCIONES FINANCIERAS.** - Recibida la información remitida por la institución financiera para otorgar el financiamiento de un crédito para adquirir una propiedad inmueble, crédito que puede estar sujeto a una hipoteca, la entidad financiera al momento de valorar la propiedad que soporta este crédito deberá adjuntar la metodología de



valoración de la propiedad en los componentes de valor del terreno y del valor de la edificación.

**Artículo 16.- DE LA SISTEMATIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN.** - La Dirección, Jefatura o Unidad de Avalúos y Catastros a solicitud de la entidad financiera y del contribuyente, deberá homologar la respectiva información entregada por dicha entidad, a la metodología de valoración de la propiedad establecida en el COOTAD y la respectiva ordenanza vigente.

**Artículo 17.- ESTABLECIMIENTO DE VALOR DE LA PROPIEDAD.** - La Dirección, Jefatura o Unidad de Avalúos y Catastros, una vez homologada el valor de la propiedad que entregue la entidad financiera; a la metodología establecida por el GADM, establecerá el porcentaje de actualización al valor comercial de la propiedad en los casos y porcentajes correspondientes.

**Artículo 18.- DE LOS PORCENTAJES ESTABLECIDOS ENTRE EL 70 Y 100% DEL VALOR DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD. -**

VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD		% DE ACTUALIZACIÓN
DE 1	A 49999	0%
DE 50000	A 100000	70%
DE 100001	A 500000	75%
DE 500001	A 1'000000	80%
DE 1'000001	A Más	90%

**Artículo 19.- DE LOS PORCENTAJES ESTABLECIDOS PARA LA VENTA DIRECTA O PRÉSTAMO SIN HIPOTECA.** - Para las ventas directas o de traspasos de dominio con préstamos sin hipoteca, se considerarán los valores que consten en la escritura pública, con lo que se certificará y actualizará el valor de la propiedad al 100% del respectivo valor que conste en la escritura pública de traslado de dominio.

**Artículo 20.- DE LA ACTUALIZACIÓN DE LOS AVALÚOS CATASTRALES.** - Una vez aplicados los porcentajes de avalúo de la propiedad, de la Jefatura de Avalúos y catastros certificará para los trámites legales correspondientes y de así requerirlo el contribuyente, con esta información en la base de datos del catastro se actualizará los avalúos catastrales en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chillanes; conforme al Art 494 del Código Orgánico Territorial Autonomía y Descentralización, mantendrá actualizado en forma permanente los catastros prediales urbano y rural.

Igualmente, en el cumplimiento a lo establecido en el Artículo. 496 del COOTAD, se realizará en forma obligatoria actualizaciones generales de catastros y la valoración



predial urbana y rural cada bienio, así como la revisión del monto de los impuestos. La Dirección Financiera en coordinación la Jefatura de Avalúos y Catastros, notificara por los medios de comunicación la actualización de los avalúos prediales.

Seguidamente de aprobados por el Consejo Municipal los nuevos valores de la propiedad urbana y rural, los y las contribuyentes dentro del plazo de veintidós días pondrá formular sus reclamos ante la Jefatura de Avalúos y Catastros.

Dentro del término de treinta días de recibir el reclamo, la Jefatura de Avalúos y Catastros dictará la resolución motivada, la que se pondrá en conocimiento del reclamante.

Para tramitar la impugnación o apelación, a que se refiere los incisos procedentes, no se requiera del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

#### **Artículo 21.- APLICACIÓN TRIBUTARIA DEL NUEVO AVALÚO CATASTRAL.**

- Estos nuevos avalúos catastrales estarán sujetos a la determinación del tributo y a la emisión del título de crédito correspondiente para el siguiente ejercicio fiscal, por la disposición de la ley.

#### **Artículo 22.- AVALÚO DEL PREDIO POR DECLARACIÓN VOLUNTARIA. -**

Respecto de los contribuyentes que realicen de forma voluntaria la actualización de los avalúos de sus predios dentro del año siguiente a la promulgación de la presente Ley, pagarán durante los dos años siguientes, el impuesto sobre los predios urbanos y rurales sobre la base utilizada hasta antes de la actualización, sin perjuicio de que los sujetos activos puedan actualizar sus catastros de conformidad con la ley, casos en los cuales el referido impuesto se calculará sobre la base actualizada por los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos. Sin embargo, la actualización voluntaria de los avalúos de los predios servirá de base para la determinación de otros efectos administrativos o de expropiación de acuerdo con la Ley.

### **CAPÍTULO IV DEL PROCESO TRIBUTARIO**

#### **Artículo 23.- DEDUCCIONES, REBAJAS, EXENCIONES Y BAJAS DE TÍTULOS**

**DE CREDITO.** - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones exoneraciones y bajas de títulos de crédito consideradas en los Art 340, 503, 510, 520 y 521 del COOTAD y demás rebajas, deducciones, exenciones y bajas de títulos de crédito establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, de así requerirse, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero del GAD Municipal del cantón Chillanes, quien resolverá su aplicación.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el dato de la RBU (Remuneración Básica



Unificada del trabajador), el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio ingresará ese dato al sistema, si a la fecha de emisión del segundo año no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato de RBU del año anterior.

Las solicitudes de rebajas y deducciones se podrán presentar hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos.

Las personas adultas mayores y personas con discapacidad no requieren de presentación de solicitud para acceder a este beneficio, sino únicamente con la presentación de la cédula, por lo tanto, se recomienda añadir un párrafo señalando este particular, con la finalidad de no violentar ningún derecho.

**Artículo 24.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.** - Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Artículo 6 literal (i) del COOTAD y en concordancia con el Artículo. 17 numeral 7, de la Ley de Defensa Contra Incendios, Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004; se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

**Artículo 25.- EMISIÓN DE TITULOS DE CREDITO.-** Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la Dirección Financiera Municipal ordenará a la Jefatura de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que serán refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el Artículo. 150 del Código Tributario, la falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, excepto el señalado en el numeral 6, causará la nulidad del título de crédito.

**Artículo 26.- LIQUIDACIÓN DE LOS CREDITOS.** - Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributario, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

**Artículo 27.- PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL.** - Los pagos podrán efectuarse desde el primer día de cada año, aun cuando no se hubiera emitido el catastro. El vencimiento del pago será el 31 de diciembre.

El cobro de los impuestos urbanos prediales urbanos y rurales se realizará en efectivo, cheque certificado, pudiendo efectuarse en Ventanilla de Recaudación





Municipal. Bancos u otros puntos de recaudación debidamente autorizados por el señor(a) Alcalde (sa).

En el título de crédito del pago o descuentos de los impuestos se establecerá el monto de los impuestos adicionales, intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, los que se reflejan en el correspondiente parte diario de recaudación.

**Artículo 28.- SANCIONES TRIBUTARIAS.** - Los contribuyentes responsables de la declaración de la información de los predios urbanos y rurales, que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

**Artículo 29.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.**- La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y la propiedad rural considerados por el GADM de acuerdo a la base legal correspondiente: 1.- El valor de la propiedad vigentes en el presente bienio; 2.-El valor de la propiedad que consta en el documento de traslado de dominio si el valor del contrato es superior al valor del catastro; 3.- El valor de la propiedad solicitado por la entidad financiera y el contribuyente en relación al valor comercial determinado por el GADM; 4.- El valor de la propiedad requerido por la autoridad para el proceso de declaratoria de utilidad pública y de expropiación y el correspondiente proceso legal de juicio de expropiación; 5.- El valor del predio actualizado mediante declaración realizado por el contribuyente en su periodo de vigencia. Certificación que le fuere solicitada al GADM por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

**Artículo 30.- INTERESES POR MORA TRIBUTARIA.** - A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el Artículo. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

## CAPITULO V IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

**Artículo 31.- OBJETO DEL IMPUESTO.** - Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad al ordenamiento jurídico vigente y demás legislación local.



**Artículo 32.- SUJETOS PASIVOS.** - Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es el GAD Municipal del cantón Chillanes, en la forma establecida por el ordenamiento jurídico vigente y demás legislación.

Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el concejo mediante ordenanza, previo informe de una comisión especial conformada por el gobierno autónomo descentralizado municipal correspondiente, de la que formará parte un representante del centro agrícola cantonal o quien haga sus veces.

**Artículo 33.- HECHO GENERADOR.** - La existencia del predio es la causada o hecho generador del tributo urbano gravado y la propiedad o dominio del mismo.

Cuando un predio resulte cortado por la línea divisoria de las zonas urbanas rurales, para fines tributarios se considera incluido en la zona que represente el mayor valor del predio.

**Artículo 34.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.** - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Artículo. 501 al 513 del COOTAD;

1. - El impuesto a los predios urbanos
- 2.- Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata.

**Artículo 35.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA.** -

**a.-) Valor de predio.-** Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el Artículo. 502 del COOTAD; por lo que, el concejo aprobará, el plano del valor del suelo, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

El plano de valor del suelo (Artículo. 495 del COOTAD), es el resultado de la conjugación de variables e indicadores analizadas en la realidad urbana como universo de estudio, la infraestructura básica, la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que permite además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos, información, que relaciona de manera inmediata la capacidad de administración y gestión que tiene la municipal en el suelo urbano.



Además, se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón, resultado con los que permite establecer los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas.

Información que cuantificada permite definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón Chillanes.

**CATASTRO PREDIAL URBANO DE LA CABECERA CANTONAL DE  
CHILLANES  
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y  
SERVICIOS 2026-2027**

SECTOR	RED DE ALCA NT	RED DE AGUA POTAB LE	E. ELECT .	ALUMBRA DO PUBLICO	RED VIAL URBA NA	ACERAS Y BORDILL OS	RED TELE FONI CA	RECOL ECCIO N DE BASUR A	ASEO DE CALL ES	PROM E DIO
01 DEFICIT	100,0 0,00	100,0 0,00	100,0 0,00	100,00 0,00	88,00 12,00	100,00 12,00	100,0 0,00	100,00 0,00	100,0 0,0	98,67 1,33
02 DEFICIT	100,0 0,00	99,38 0,62	60,36 39,64	74,36 25,64	86,55 13,45	97,64 2,36	73,27 26,73	87,45 12,55	97,82 2,18	86,32 13,68
03 DEFICIT	97,35 2,65	92,58 7,42	54,65 45,35	65,38 34,62	57,21 42,79	79,31 20,69	37,45 62,55	65,38 34,62	53,66 46,34	67,00 33,00
04 DEFICIT	84,96 15,04	75,39 24,61	37,54 62,46	46,08 53,92	37,44 62,56	48,72 51,28	15,60 84,40	42,24 57,76	27,36 72,64	46,15 53,85
05 DEFICIT	15,84 84,16	16,39 83,61	16,49 83,51	13,31 86,69	21,84 78,16	3,96 96,04	5,43 94,57	18,94 81,06	2,45 97,55	12,74 87,26
PROME DI	79,63	76,75	53,81	59,83	58,21	65,93	46,35	62,8	56,26	62,17
PROME DI	20,37	23,25	46,19	40,17	41,79	34,07	53,65	37,2	43,74	37,83

En los sectores homogéneos definidos, sobre los cuales se realiza la investigación de precios de compraventa de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por ejes, manzanas o por sectores homogéneos la cual es la base para la elaboración del plano de valor de la tierra, como se establece continuación.

**TABLA DE PRECIOS POR M2. DE TERRENO 2026- 2027  
AREA URBANA DE LA CABECERA CANTONAL DE CHILLANES**

SECTORES HOMOGENIOS	VALOR M <sup>2</sup>
1 (ROJO)	90
2(AZUL)	65



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLANES**  
ADMINISTRACIÓN 2023-2027



ORDENANZA No. 01-GADMCH-2026

3(VERDE)	35
4(CAFÉ)	20
5(ROSA)	15

**Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra se establecerán los valores individuales de los terrenos de acuerdo con la Normativa Municipal de valoración individual por predio.**

**CENTROS POBLADOS CATEGORIZADOS COMO URBANOS.**

Se dé termina los centros poblados urbanos de las parroquias tomando en cuenta las consideraciones del uso, ocupación del suelo. Esto en base a la ORDENANZA QUE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA APROBACIÓN DE LA ELABORACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO PARA EL CANTÓN CHILLANES aprobada noviembre del 2024. De esta manera se consolida los sectores y se realiza un análisis cuantitativo de la información catastral basado en la infraestructura básica, complementaria, servicios urbanos municipales y condiciones de funcionamiento urbano; además de la comercialización de los predios con un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas. Los centros poblados considerados son los siguientes:

- **San José de Tambo – Parroquia San José del Tambo.**

**TABLA DE PRECIOS POR M2. DE TERRENO 2026– 2027**

SECTORES HOMOGENIOS	VALOR M <sup>2</sup>
1 (ROJO)	65
2(AZUL)	45
3(VERDE)	30

- **Santa Rosa de Agua Clara – Chillanes.**

**TABLA DE PRECIOS POR M2. DE TERRENO 2026– 2027**

SECTORES HOMOGENIOS	VALOR M <sup>2</sup>
1 (ROJO)	70
2(AZUL)	65
3(VERDE)	35



Además, se debe considerar el valor de la propiedad que fuere actualizado en base a otras fuentes legales; como el valor de traslado de dominio, hipotecas, ventas directas y el valor de la propiedad declarado por parte del contribuyente, información que se sujetará al curso de la base legal correspondiente para la respectiva determinación del tributo.

El valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: **Topográficos**; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado. **Geométricos**; Localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo. **Accesibilidad a servicios**; vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro:

**CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES. -**

1.- GEOMETRICOS	COEFICIENTE
1.1.-RELACION FRENTE/FONDO	1.0 a .94
1.2.-FORMA	1.0 a .94
1.3.-SUPERFICIE	1.0 a .94
1.4.-LOCALIZACION EN LA MANZANA	1.0 a .95
2.- TOPOGRAFICOS	
2.1.-CARACTERISTICAS DEL SUELO	1.0 a .95
2.2.-TOPOGRAFIA	1.0 a .95
3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	COEFICIENTE
3.1.-: INFRAESTRUCTURA BASICA	1.0 a .88
AGUA POTABLE	
ALCANTARILLADO	
ENERGIA ELECTRICA	
3.2.-VIAS	COEFICIENTE
ADOQUIN	1.0 a .88
HORMIGON	
ASFALTO	
PIEDRA	
LASTRE	
TIERRA	
3.3.-INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA	
Y SERVICIOS	1.0 a .93
ACERAS	
BORDILLOS	
TELEFONO	
RECOLECCION DE BASURA	
ASEO DE CALLES	

Las particularidades físicas de cada terreno de acuerdo con su implantación en la ciudad, en la realidad, dan la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que representan al estado actual del predio, condiciones con las que permite realizar su valoración individual.





## FORMULA DE VALOR DEL SUELO INDIVIDUAL

Por lo que, para la valoración individual del terreno (VI) se considerarán: (Vsh) el valor M2 de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra **y/o determinación del valor individual**, (Fa) **obtención del factor de afectación**, y (S) Superficie del terreno así:

$$VI = Vsh \times Fa \times s$$

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGENEO O VALOR INDIVIDUAL

Fa = FACTOR DE AFECTACION

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

### b.-) Valor de edificaciones

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados, en las que constaran los siguientes indicadores:

- **Indicadores de carácter general;** tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos.
- **En su estructura;** columnas, vigas y cadenas, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta.
- **En acabados;** revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Como información de la propiedad se valorará
- **Otras inversiones;** sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, sistemas de aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador componente del presupuesto de obra, por cada sistema constructivo, le corresponderá un número definido de rubros con el respectivo valor de la edificación, a los que se les asignaran los índices o parámetros resultantes de participación porcentual al valor total del costo de la edificación. Además, se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra, considerando para sistemas constructivos de un piso o planta baja y más de un piso. Para la depreciación se aplicará el método lineal con



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLANES**  
ADMINISTRACIÓN 2023-2027



ORDENANZA No. 01-GADMCH-2026

intervalo de dos años, con una variación de hasta el 20% del valor y año original, en relación con la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

<b>FACTORES DE EDIFICACION PARA URBANO- RURAL</b>			
<b>Rubro Edificación</b>	<b>Factor</b>	<b>Rubro Edificación</b>	<b>Factor</b>
<b>ESTRUCTURA</b>		<b>ACABADOS</b>	
<b>Columnas y Pilastras</b>		<b>Revestimiento de Pisos</b>	
No Tiene	0	No tiene	0
Hormigón Armado	2,2636	Madera Común	0,215
Pilotes	1,413	Caña	0,0755
Hierro	1,1868	Madera Fina	1,423
Madera Común	0,5612	Arena-Cemento (Cemento Alisado)	0,3284
Caña	0,4044	Tierra	0
Madera Fina	0,53	Mármol	4,0192
Bloque	0,4329	Marmeton (Terrazo)	2,0096
Ladrillo	0,4329	Marmolina	1,3375
Piedra	0,4788	Baldosa Cemento	0,4588
Adobe	0,4329	Baldosa Cerámica	0,677
Tapial	0,4329	Parquet	0,8458
		Vinyl	0,4502
<b>Vigas y Cadenas</b>			
No tiene	0	Duela	0,542
Hormigón Armado	0,7176	Tablón / Gress	0,8458
Hierro	0,3991	Tabla	0,298
Madera Común	0,2763	Azulejo	0,649
Caña	0,1072	Cemento Alisado	0,3284
Madera Fina	0,617	<b>Revestimiento Interior</b>	
<b>Entre Pisos</b>		No tiene	0
No Tiene	0	Madera Común	1,3457
Hormigón Armado (Losa)	0,3333	Caña	0,3795
Hierro	0,2266	Madera Fina	3,4257
Madera Común	0,1466	Arena-Cemento (Enlucido)	0,3906
Caña	0,1217	Tierra	0,2208
Madera Fina	0,422	Mármol	2,995
Madera y Ladrillo	0,2054	Marmeton	2,115
Bóveda de Ladrillo	0,1404	Marmolina	1,235
Bóveda de Piedra	0,591	Baldosa Cemento	0,6675
<b>Paredes</b>		Baldosa Cerámica	1,224
No tiene	0	Azulejo	2,1762
Hormigón Armado	0,9314	Grafiado	1,0452
Madera Común	0,959	Champeado	0,634



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLANES  
ADMINISTRACIÓN 2023-2027



ORDENANZA No. 01-GADMCH-2026

Caña	0,3316	Piedra o Ladrillo Ornamental	2,7537
Madera Fina	1,2489	<b>Revestimiento Exterior</b>	
Bloque	0,7482	No tiene	0
Ladrillo	0,6717	Madera Fina	0,6309
Piedra	0,6377	Madera Común	0,7679
Adobe	0,4719	Arena-Cemento (Enlucido)	0,1813
Tapial	0,4719	Tierra	0,143
Bahareque	0,4659	Mármol	1,1095
Fibra-Cemento	0,7011	Marmetón	1,1095
<b>Escalera</b>		Marmolina	1,1095
No Tiene	0	Baldosa Cemento	0,2227
Hormigón Armado	0,4051	Baldosa Cerámica	0,406
Hormigón Ciclópeo	0,0851	Grafiado	0,4863
Hormigón Simple	0,0643	Champeado	0,2086
Hierro	0,1885	Aluminio	2,319
Madera Común	0,0314	Piedra o Ladrillo Ornamental	0,7072
Caña	0,0251	Cemento Alisado	1,962
Madera Fina	0,089	<b>Revestimiento Escalera</b>	
Ladrillo	0,0168	No tiene	0
Piedra	0,0758	Madera Común	0,0222
<b>Cubierta</b>		Caña	0,015
No Tiene	0	Madera Fina	0,0565
Hormigón Armado (Losa)	1,5925	Arena-Cemento	0,0065
Hierro (Vigas Metálicas)	1,0829	Tierra	0,0037
Heteroestructura	11,0493	Mármol	0,0393
Madera Común	0,509	Marmetón	0,0393
Caña	0,1987	Marmolina	0,0393
Madera Fina	0,9555	Baldosa Cemento	0,0114
<b>Tumbados</b>		Baldosa Cerámica	0,0623
No tiene	0	Grafiado	0,3531
Madera Común	0,4057	Champeado	0,3531
Caña	0,161	Piedra o Ladrillo ornamental	0,0454
Madera Fina	2,2928	<b>Cubre Ventanas</b>	
Arena-Cemento	0,2614	No tiene	0
Tierra	0,1478	Hierro	0,1699
Grafiado	0,3998	Madera Común	0,3296
Champeado	0,3709	Caña	0
Fibra Cemento	0,663	Madera Fina	0,715
Fibra Sintética	1,0768	Aluminio	0,3852
Estuco	0,6086	Enrollable	0,5252
<b>Cubierta</b>		Madera Malla	0,021
No Tiene	0	<b>Closets</b>	
Arena-Cemento	0,2873	No tiene	0
Baldosa Cemento	0,509	Madera Común	0,4424
Baldosa Cerámica	0,751	Madera Fina	0,8095
Azulejo	0,649	Aluminio	0,7225



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLANES  
ADMINISTRACIÓN 2023-2027



ORDENANZA No. 01-GADMCH-2026

Fibra Cemento	0,6657	Tol Hierro	1,2992
Teja Común	0,7313	<b>Rubro Edificación</b>	<b>Factor</b>
Teja Vidriada	1,1466	<b>INSTALACIONES</b>	
Zinc	0,3905		
Polietileno	0,8165	<b>Sanitarias</b>	
Domos / Traslúcido	0,8165	No tiene	0
Rubero	0,8165	Pozo Ciego	0,1005
Paja-Hojas	0,1981	Canalización Aguas Servidas	0,0575
Caddy	0,117	Canalización Aguas Lluvias	0,0575
Tejuelo	0,3784	Canalización Combinado	0,1584
<b>Puertas</b>		<b>Baños</b>	
No tiene	0	No tiene	0
Madera Común	0,7848	Letrina	0,0876
Caña	0,015	Baño Común	0,0958
Madera Fina	1,4233	Medio Baño	0,1124
Aluminio	1,5259	Un Baño	0,1537
Enrollable	0,7244	Dos Baños	0,3073
Hierro-Madera	0,061	Tres Baños	0,461
Madera Malla	0,03	Cuatro Baños	0,6064
Tol Hierro	1,3966	+ de 4 Baños	0,7519
<b>Ventanas</b>		<b>Eléctricas</b>	
No tiene	0	No tiene	0
Hierro	0,4091	Alambre Exterior	0,3603
Madera Común	0,1893	Tubería Exterior	0,3889
Madera Fina	0,3248	Empotradas	0,4085
Aluminio	0,5806		
Enrollable	0,237		
Hierro-Madera	1		
Madera Malla	0,1344		

**Factores de Depreciación de Edificación Urbano - Rural**

Años	Hormigón	Hierro	Madera fina	Madera Común	bloque Ladrillo	Bahare que	adobe/ Tapial
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
5-6	0,93	0,93	0,92	0,9	0,92	0,88	0,88
7-8	0,9	0,9	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
9-10	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
13-14	0,81	0,8	0,79	0,7	0,8	0,74	0,74
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
17-18	0,76	0,75	0,73	0,6	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21-22	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLANES  
ADMINISTRACIÓN 2023-2027



ORDENANZA No. 01-GADMCH-2026

29-30	0,62	0,61	0,59	0,4	0,59	0,44	0,44
31-32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43-44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
55-56	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2

Proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará el siguiente procedimiento: Valor M2 de la edificación = Sumatoria de factores de participación por rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación x factor de estado de conservación.

### AFECTACION

#### COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION

AÑOS	ESTABLE	% A REPARAR	TOTAL
CUMPLIDOS			DETERIOR O
0-2		0,84 a .30	0

El valor de la edificación = Valor M2 de la edificación x superficies de cada bloque edificado.

**Artículo 36.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.** - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.





**Artículo 37.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA.** - Los propietarios de solares no edificados o construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el Artículo. 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El 1°/oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- b) El 2°/oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con esta Ley.

El impuesto se deberá aplicar transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata, para los contribuyentes comprendidos en la letra **a)**. Para los contribuyentes comprendidos en la letra **b)**, el impuesto se aplicará transcurrido un año desde la respectiva notificación.

Las zonas de promoción inmediata, las definirá la municipalidad mediante ordenanza en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

**Artículo 38.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.** - Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la tarifa de 0.60 por mil (0.60 UNO POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

**Artículo 39.- RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.** - El recargo del dos por mil (2°/oo) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el Artículo. 507 del COOTAD.

**Artículo 40.- VALOR CATASTRAL DE PROPIETARIOS DE VARIOS LOTES.** - Cuando un propietario posea varios predios valuados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el artículo 505 del COOTAD.

**Artículo 41.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.** - Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el Artículo. 506 del COOTAD y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.



**Artículo 42.- ÉPOCA DE PAGO.** - El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

Los pagos que se hagan desde enero hasta junio inclusive gozarán de las rebajas al impuesto principal, de conformidad con la escala siguiente:

FECHA DE PAGO	PORCENTAJE DE DESCUENTO
Del 1 al 15 de enero	10%
Del 16 al 31 de enero	9%
Del 1 al 15 de febrero	8%
Del 16 al 28 de febrero	7%
Del 1 al 15 de marzo	6%
Del 16 al 31 de marzo	5%
Del 1 al 15 de abril	4%
Del 16 al 30 de abril	3%
Del 1 al 15 de mayo	3%
Del 16 al 31 de mayo	2%
Del 1 al 15 de junio	2%
Del 16 al 30 de junio	1%

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el Artículo. 512 del COOTAD.

Vencido el año fiscal, se recaudarán los impuestos e intereses correspondientes por la mora mediante el procedimiento coactivo.

**Artículo 43.- EXCEPCIONES DE PAGO** - Determinando el valor del inmueble o base imponible, se considera las condiciones tributarias, exenciones de impuesto y excepciones temporales consideradas en los Artículo. 503, 509, y 510 del Código Orgánico y organización Territorial autonomía y descentralización y demás exenciones establecidas por la Ley, para las propiedades Urbanas que se harán efectivas mediante la solicitud de parte del o la contribuyente ante la Dirección Financiera, hasta el 30 de noviembre de cada año.

En consideración a la Ordenanza N°05GADMCH-2024; publicado en el Registro Oficial N°1803 de 30 de septiembre del 2024 denominada ordenanza sustitutiva que regula las exoneraciones de tributos a favor de las personas adultas mayores y de las personas con discapacidad



Conforme al **Artículo. 75 de la Ley Orgánica de Discapacidades**, las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrá la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exacción se aplicará sobre un (1) solo inmuebles con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajo privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará uno proporcional al excedente. Cuando se tenga más de un predio, la exoneración se aplicará al predio de mayor avalúo.

En cuanto al **Artículo. 14.- de la ley del Adulto Mayor** se exonera a toda persona que ha cumplido 65 años y con ingresos mensuales estimados en un máximo de 5 remuneraciones básicas unificadas o que tuviere un patrimonio que no exceda de 500 remuneraciones básicas unificadas, estará exonerada del pago de impuestos fiscales y municipales.

Para la aplicación de este beneficio, no se requerirá de declaraciones administrativas previa, a la municipal.

Si la renta o patrimonio excede de las cantidades determinadas, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente.

Para todos estos trámites de exoneraciones o rebajas que se presenten posteriores del 30 de noviembre, serán consideradas para la emisión de impuestos a los predios urbanos y rurales del próximo ejercicio económico.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria, consistencia de la emisión anual, el valor de la remuneración del trabajo en general (RBU), será el valor vigente a la fecha de la emisión del impuesto de cada año.

De la presente Ordenanza, los reclamos que se presenten en forma posterior al 31 de enero serán considerados en el siguiente ejercicio económico, a excepción de la actualización de propietarios y errores en el levantamiento de información.

## CAPÍTULO VI IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

**Artículo 44.- OBJETO DEL IMPUESTO.** - Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

**Artículo 45.- IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL.** - Los predios rurales están gravados de acuerdo con lo establecido en los artículos 514 al 526 del COOTAD;



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLANES**  
ADMINISTRACIÓN 2023-2027



ORDENANZA No. 01-GADMCH-2026

1. - El impuesto a la propiedad rural
- 2.- Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata.

**Artículo 46.- SUJETOS PASIVOS.** - Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

**Artículo 47.- EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR.** - El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

- 01.-) Identificación predial
- 02.-) Tenencia
- 03.-) Descripción del terreno
- 04.-) Infraestructura y servicios
- 05.-) Uso y calidad del suelo
- 06.-) Descripción de las edificaciones
- 07.-) Gastos e Inversiones

**Artículo 48.- VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL.**- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición; con este propósito, el Concejo aprobará, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros técnicos serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

**a.-) Valor de terrenos**

Sectores similares u homogéneos:

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que cuantificada, mediante procedimientos estadísticos, permitirá definir la estructura del territorio rural y clasificar el territorio en sectores de cobertura según el grado de mayor o menor disponibilidad de infraestructura y servicios, numerados en orden ascendente de acuerdo a la dotación de infraestructura, siendo el sector 1 el de mejor cobertura, mientras que el último sector de la unidad territorial sería el de inferior cobertura.



Además, se considera para análisis de los Sectores homogéneos, la calidad del suelo el cual se tiene mediante la elaboración del Plano de Clasificación Agrologica de tierras definidas por las 8 clases de tierras del Sistema Americano de Clasificación, que: en orden ascendente la primera clase es la mejor calidad mientras que la octava clase no reúne condiciones para la producción agrícola.

Para la obtención del plano de clasificación Agrologica se analiza: 1.- las Condiciones agronómicas del suelo (Textura, apreciación textural del perfil, profundidad, drenaje, nivel de fertilidad, N. (Nitrógeno); P. (Fosforo); K. (Potasio) PH (Medida de acides o alcalinidad); Salinidad, capacidad de Intercambio Catiónico, y contenido de materia orgánica 2.- Condiciones Topográficas (Relieve y erosión) y 3.- Condiciones Climatológicas (Índice climático y exposición solar), toda esta información es obtenida de los planos temáticos SINAGAP antes SIGAGRO, del Análisis de Laboratorio de suelos y de la información de campo

Relacionando tanto el plano sectorizado de coberturas de infraestructura y servicios en el territorio rural, con el plano de clasificación agrológica, permite el establecimiento de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales.

Se debe considerar como sector homogéneo las zonas de expansión urbana y zonas industriales en el territorio rural, la determinación de estas zonas por los usos de suelo señalados por el GAD, en el Plan de Uso y Gestión del Suelo debido a sus propias características, serán las que se definan su valor.

### SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DE CHILLANES

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 4.1
2	SECTOR HOMOGÉNEO 4.2
3	SECTOR HOMOGÉNEO 5.3
4	SECTOR HOMOGÉNEO 5.31
5	SECTOR HOMOGÉNEO 5.32
6	SECTOR HOMOGÉNEO 4.3
7	SECTOR HOMOGÉNEO 5.4
8	SECTOR HOMOGÉNEO 4.4
9	SECTOR HOMOGÉNEO 4.31
10	SECTOR HOMOGÉNEO 4.32
11	SECTOR HOMOGÉNEO 4.11

Sobre los sectores homogéneos estructurados se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de





**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLANES**  
ADMINISTRACIÓN 2023-2027



ORDENANZA No. 01-GADMCH-2026

comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración **del plano del valor de la tierra**; sobre el cual se determina el valor base por sector homogéneo. Expresado en el cuadro siguiente;

SECTOR HOMOGENEO	CALIDAD DEL SUELO 1	CALIDAD DEL SUELO 2	CALIDAD DEL SUELO 3	CALIDAD DEL SUELO 4	CALIDAD DEL SUELO 5	CALIDAD DEL SUELO 6	CALIDAD DEL SUELO 7	CALIDAD DEL SUELO 8
SH 4.1	12.034	10.641	<b>9.247</b>	7.854	6.461	5.067	3.674	2.280
SH 4.2	8.596	7.601	6.605	<b>5.610</b>	4.615	3.619	2.624	1.629
SH 5.3	2.090	1.848	1.606	<b>1.364</b>	1.122	880	638	396
SH 5.31	36.000	739.200	642.400	545.600	<b>448.80</b>	352.000	255.200	158.400
SH 4.3	4.298	3.800	<b>3.303</b>	2.805	2.307	1.810	1.312	814
SH 5.4	1.742	1.540	1.338	<b>1.137</b>	935	733	532	330
SH 4.4	10.029	8.867	<b>7.706</b>	6.545	5.384	4.223	3.061	1.900
SH 4.31	573.065	506.710	440.355	<b>374.00</b>	307.645	241.290	174.935	108.581

Para los asentamientos de hecho categorizados en la Ordenanza de Ordenamiento Territorial y Uso y Gestión del Suelo lotes menores a los 2000 m<sup>2</sup>

SECTOR HOMOGENEO	CALIDAD DEL SUELO 1	CALIDAD DEL SUELO 2	CALIDAD DEL SUELO 3	CALIDAD DEL SUELO 4	CALIDAD DEL SUELO 5	CALIDAD DEL SUELO 6	CALIDAD DEL SUELO 7	CALIDAD DEL SUELO 8
SH 4.32	286.532	253.355	220.177	<b>187.000</b>	153.823	120.645	87.468	54.290
SH 5.32	418.000	369.600	321.200	272.800	<b>224.40</b>	176.000	127.600	79.200

Los predios que fluctúan entre 80m<sup>2</sup> a los 7.056m<sup>2</sup> y no generen avalúos se valorara de la siguiente manera

SECTOR HOMOGENEO	CALIDAD DEL SUELO 1	CALIDAD DEL SUELO 2	CALIDAD DEL SUELO 3	CALIDAD DEL SUELO 4	CALIDAD DEL SUELO 5	CALIDAD DEL SUELO 6	CALIDAD DEL SUELO 7	CALIDAD DEL SUELO 8
SH 4.11	114.613	101.342	88.071	74.800	61.529	48.258	34.987	<b>21.716</b>

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra **de acuerdo con la Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad rural**, será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos **Geométricos**; Localización, forma, superficie, **Topográficos**; plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte. **Accesibilidad al Riego**; permanente, parcial, ocasional. **Accesos y Vías de Comunicación**; primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, **Calidad del Suelo**, de acuerdo con la clasificación



agrológica, se definirán en su orden desde la primera como la de mejores condiciones para producir hasta la octava que sería la de peores condiciones. **Servicios básicos;** electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte; como se indica en el siguiente cuadro:

**CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES. -**

**1.- GEOMÉTRICOS:**

**1.1. FORMA DEL PREDIO**

**1.00 A 0.98**

REGULAR

IRREGULAR

MUY IRREGULAR

**1.2. POBLACIONES CERCANAS**

**1.00 A 0.96**

CAPITAL PROVINCIAL

CABECERA CANTONAL

CABECERA PARROQUIAL

ASENTAMIENTO URBANOS

**1.3. SUPERFICIE**

**2.26 A 0.65**

0.0001 a 0.0500

0.0501 a 0.1000

0.1001 a 0.1500

0.1501 a 0.2000

0.2001 a 0.2500

0.2501 a 0.5000

0.5001 a 1.0000

1.0001 a 5.0000

5.0001 a 10.0000

10.0001 a 20.0000

20.0001 a 50.0000

50.0001 a 100.0000

100.0001 a 500.0000

+ de 500.0001

**2.- TOPOGRÁFICOS**

**1.00 A 0.96**

PLANA

PENDIENTE LEVE

PENDIENTE MEDIA

PENDIENTE FUERTE

**3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO**

**1.00 A 0.96**

PERMANENTE

PARCIAL

OCASIONAL

**4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN**

**1.00 A 0.93**

PRIMER ORDEN

SEGUNDO ORDEN

TERCER ORDEN

HERRADURA

FLUVIAL

LÍNEA FÉRREA

NO TIENE

**5.- CALIDAD DEL SUELO**



<b>5.1.- TIPO DE RIESGOS</b>	<b>1.00 A 0.70</b>
DESLAVES	
HUNDIMIENTOS	
VOLCÁNICO	
CONTAMINACIÓN	
HELADAS	
INUNDACIONES	
VIENTOS	
NINGUNA	
<b>5.2.- EROSIÓN</b>	<b>0.985 A 0.96</b>
LEVE	
MODERADA	
SEVERA	
<b>5.3.- DRENAJE</b>	<b>1.00 A 0.96</b>
EXCESIVO	
MODERADO	
MAL DRENADO	
BIEN DRENADO	
<b>6.- SERVICIOS BÁSICOS</b>	<b>1.00 A 0.942</b>
5 INDICADORES	
4 INDICADORES	
3 INDICADORES	
2 INDICADORES	
1 INDICADOR	
0 INDICADORES	

Los factores de 2.26 A 0.65 son topes que aumentan a menor superficie y; disminuyen a mayor superficie del predio, estos se modifican según la posición que tenga el precio base y la superficie predominante que hay en cada sector homogéneo.

Las particularidades físicas de cada terreno o predio, de acuerdo con su implantación en el área rural, en la realidad dan la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que representan al estado actual del predio, condiciones con las que permite realizar su valoración individual.

Por lo que el valor individual del terreno está dado: por el valor por Hectárea de sector homogéneo identificado en la propiedad y localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por el factor de afectación de; calidad del suelo, topografía, forma y superficie, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual. Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes procedimientos: Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie así:

Valoración individual del terreno

$$VI = S \times Vsh \times Fa$$



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLANES**  
ADMINISTRACIÓN 2023-2027



ORDENANZA No. 01-GADMCH-2026

Fa = FaGeo x FaT x FaAR x FaAVC x FaCS x FaSB Donde:  
VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO  
S = SUPERFICIE DEL TERRENO  
Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN  
Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGENEO  
FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS  
FaT = FACTORES DE TOPOGRAFIA  
FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO  
FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN  
FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO  
FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

**b.-) Valor de edificaciones** (Se considera: el concepto, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el artículo 35 literal b) de la presente ordenanza, que corresponde al valor de la propiedad urbana.

**Artículo 49.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.** - La base imponible, se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

**Artículo 50.- VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN PROPIETARIO.** - Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente. Artículo.518 del COOTAD.

**Artículo 51.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.** - Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la tarifa de 0.8 por mil (cero puntos ocho por mil), calculado sobre el valor de la propiedad.

**Artículo 52.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.** - Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Artículo 6 literal (i) del COOTAD y en concordancia con el Artículo. 17 numeral 7, de la Ley de Defensa Contra Incendios, (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004; se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

**Artículo 53.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD.** - Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad y sus alícuotas. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.



Para este objeto se dirigirá una solicitud a la Dirección Financiera. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

## CAPÍTULO VII SANCIONES

**Artículo 54.- MULTAS POR NEGAR INFORMACIÓN O PROPORCIONAR DATOS FALSOS.** - Los sujetos pasivos que negaren a facilitar datos o a efectuar las declaraciones necesarias que permitan realizar los avalúos de la propiedad, será notificados a la Jefatura de Rentas perteneciente a la Dirección Financiera, para que se emitan el título de crédito por multas, previa notificación escrita por la Jefatura de Avalúos y Catastros, con una multa equivalente al doce y medio por ciento (12.5%) de la remuneración mensual básica mínima unificada del trabajador en general, que estuviera vigente en ese mes. La primera reincidencia se sancionará con el cincuenta por ciento (50%) de dicha remuneración. La segunda causará una multa igual al ciento veinticinco por ciento (125%) de esa remuneración.

Los sujetos pasivos que, por culpa o dolo, proporcionen datos tributarios falsos, serán sancionados con multas iguales al doble de las estipuladas en el inciso anterior, observando el mismo procedimiento establecido.

Estas multas que deberán ser pagadas por el infractor dentro de los ocho días de notificado por el o la Tesorero(a) Municipal. Vencido el plazo, se causará el interés por mora tributaria respectivo y se recaudará por vía coactiva.

**Artículo 55.- SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE RESPONSABILIDADES NO CATASTAR LOS PREDIOS EN RELACIONADAS CON LA TRIBUTACIÓN MUNICIPAL.** - De conformidad al Artículo. 492 del COOTAD, “las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos. La creación de tributos, así como su aplicación se sujetará a las normas que se establecen en los siguientes capítulos y en las leyes que crean o facultan crearlos”.

**Artículo 56.- SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE RESPONSABILIDADES RELACIONADAS CON LA TRIBUTACIÓN MUNICIPAL.** - Las siguientes sanciones establecidas en el Artículo. 525 de COOTAD, será impuesta por el o la Director(a) Financiero(a), previo los informes respectivos:

- a) “los valuadores que por negligencia u otra causa dejaren de avaluar una propiedad o realizaren avalúos por debajo del justo valor del predio y no justificaren su conducta, será sancionado con una multa que fluctué entre el 25% y el 125% de la RMU del trabajador privado en general. Serán



- destituidos en el caso de dolo o negligencia grave, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales a que hubiere lugar;
- b) Los registradores de la propiedad que hubieren efectuado inscripciones en sus registros, sin haber exigido la presentación de comprobantes de los impuestos prediales o certificados de liberación, serán sancionados con una multa que fluctúa entre el 25% y 125% de la RMU del trabajador privado en general;
  - c) Los empleados y funcionarios que no presentaren o suministren los informes de que trate el artículo siguiente, serán sancionados con una multa equivalente al 12.5% y hasta el 250% de la RMU del trabajador privado en general”.

**Artículo 57.- RESPONSABILIDAD DE LOS NOTARIOS Y REGISTRADORES. -**

De conformidad al Artículo. 526 del COOTAD, los notarios y registradores de la propiedad enviarán a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que oportunamente les remitirá esas oficinas, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado. Todo ello, de acuerdo con a las especificaciones que consten en los mencionados formularios. Si no recibieren estos formularios, remitirán los listados con los datos señalados. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

Es obligación de los notarios exigir la presentación de recibos de pagos del impuesto predial, por el año en que se celebre la escritura, como requisito previo a autorizar una escritura de venta, partición, permuta, u otras formas de transferencia de dominio del inmueble. A falta de tales recibos, se exigirá certificado del tesorero municipal de haberse pagado el impuesto correspondiente.

**DISPOSICIONES GENERALES:**

**PRIMERA. -** Encárguese la ejecución de la presente **ORDENANZA PARA LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACION DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACION, LA ADMINISTRACION Y LA RECAUDACION DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026 -2027 DEL CANTON CHILLANES** a la Dirección Financiera y sus Jefaturas, a la Jefatura de Avalúos y Catastros y las demás dependencias que tenga relación con la misma.

**SEGUNDA. -** La Jefatura de Avalúo y Catastro con su respectiva Dirección del GAD Municipal, están facultadas para realizar, de oficio o a petición de parte interesada, la actualización del dato catastral y, por ende, la del avalúo de cualquier inmueble del Cantón Chillanes de conformidad con el procedimiento establecido para tal efecto.





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLANES  
ADMINISTRACIÓN 2023-2027



ORDENANZA No. 01-GADMCH-2026

Cualquier cambio de avalúo en la propiedad se notificará al administrado y a la Dirección Financiera, a fin de que realice los recálculos correspondientes, de haberlos.

**TERCERA.** - Se podrá realizar nuevos estudios de valor del suelo, en concordancia con el Plan de Uso y Gestión de Suelo PUGS vigente y/o en otras leyes, normas u ordenanzas que puedan afectar su valor. Los nuevos valores, producto de los estudios, deberán ser aprobados por el Concejo Municipal, de forma previa a la aplicación en el sistema catastral del Gobierno Municipal Chillanes.

**DISPOSICIONES DEROGATORIA:**

**PRIMERA.** - A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACION DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACION, LA ADMINISTRACION Y LA RECAUDACION DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026-2027 DEL CANTON CHILLANES.**

**DISPOSICIÓN FINAL:**

**ÚNICA.** - La presente Ordenanza entrará en vigor a partir de su sanción, sin perjuicio de la fecha de su publicación en la Gaceta Oficial como en el Registro Oficial; y, se aplicará a partir del uno de enero del dos mil veintiséis.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del cantón Chillanes, a los 31 días del mes de Diciembre de 2025.

Lcda. Mirian Isabel Galarza Y.  
**ALCALDESA DEL CANTON  
CHILLANES**

Abg. Karla Priscila Cobos S.  
**SECRETARIA GENERAL DEL  
CONCEJO DEL CANTÓN CHILLANES**

Discusión y aprobación del Concejo Municipal

Chillanes, ocho de enero de 2026. - La Infrascrita Secretaria General del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chillanes, **CERTIFICA** que la "**ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA FORMACION DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACION, LA ADMINISTRACION Y LA RECAUDACION DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026 -2027 DEL CANTÓN CHILLANES**" fue discutida y aprobada en primer debate en Sesión Extraordinaria



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLANES  
ADMINISTRACIÓN 2023-2027



ORDENANZA No. 01-GADMCH-2026

del Concejo Municipal N.º 18, celebrada el Domingo, 28 de diciembre de 2025; y, en segundo y definitivo debate en Sesión Extraordinaria del Concejo Municipal N.º 19, celebrada el Miércoles, 31 de diciembre de 2025. – **CERTIFICO**.

Abg. Karla Priscila Cobos S.  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO  
DEL CANTÓN CHILLANES**

Sanción

**ALCALDIA DEL CANTÓN CHILLANES.** – Chillanes, nueve de enero de 2026. – De conformidad con el Artículo. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y encontrándose de acuerdo con la Constitución de la Republica del Ecuador y la Ley. **SANCIONÓ LA: “ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA FORMACION DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACION, LA ADMINISTRACION Y LA RECAUDACION DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026 - 2027 DEL CANTÓN CHILLANES”;** y, dispongo la promulgación y publicación de conformidad con el artículo 324 vigente del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Lcda. Mirian Isabel Galarza Y.  
**ALCALDESA DEL CANTÓN CHILLANES**

**CERTIFICO**, que la presente ordenanza fue sancionada por la Licenciada Mirian Isabel Galarza Yépez, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chillanes, el nueve de enero de 2026. **Lo certifico.** - Chillanes 09 de enero de 2026.

Abg. Karla Priscila Cobos S.  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO  
DEL CANTÓN CHILLANES**